



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



RAPPORT DE PRÉSENTATION
TOME 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

LIVRET COMMUNAL DE VAULNAVEYS-LE-HAUT



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Approuvé le 20/12/2019



En vertu du Code de l'urbanisme (article L.151-4), le rapport de présentation explique dans les deux pièces de son tome 4 les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Plus précisément, sur la base de l'article R151-2, il expose :

- Les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Les justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- Les justifications de la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- Les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- Les justifications de l'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Les justifications de toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

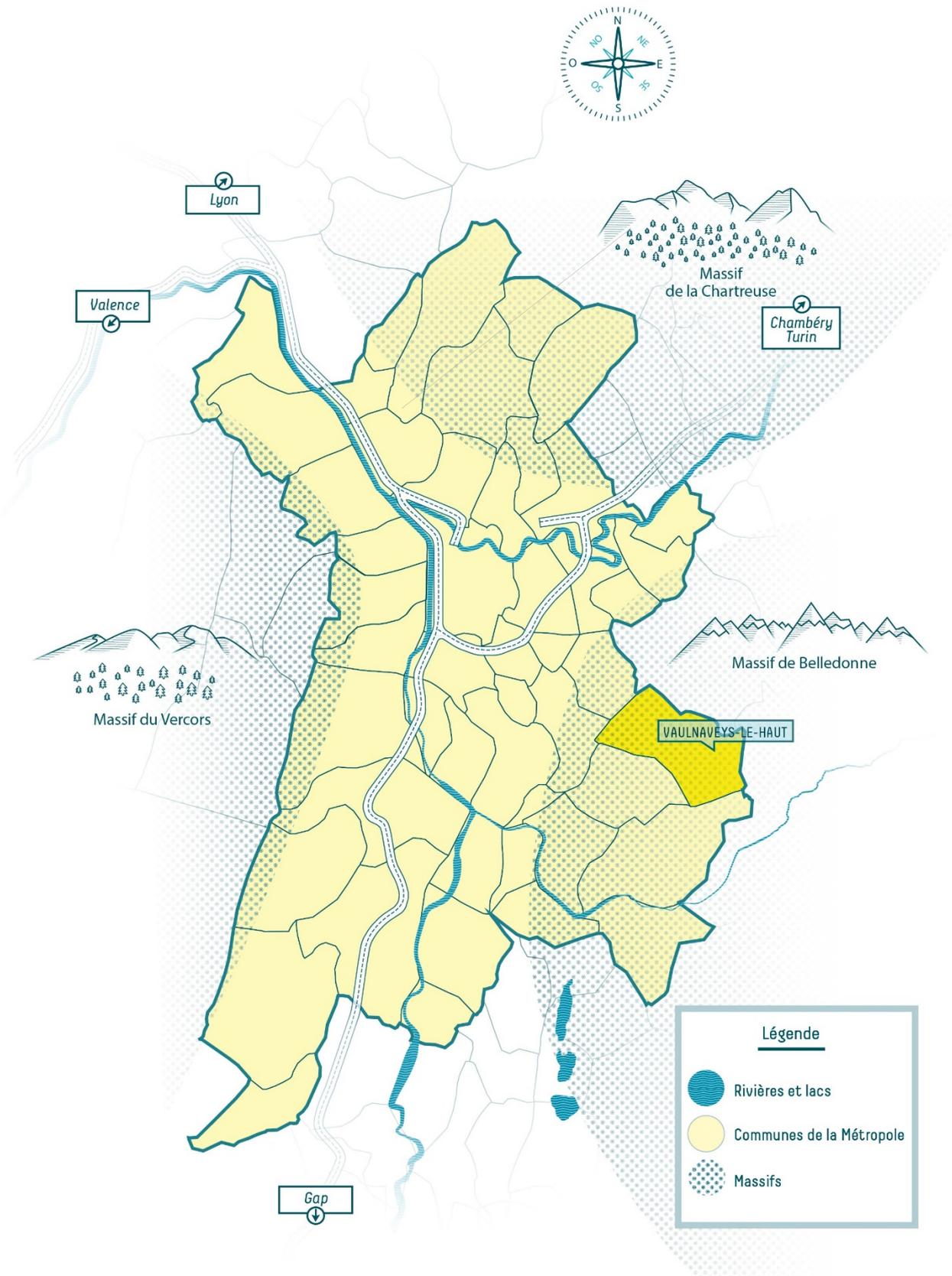
La première pièce du tome 4, le livret métropolitain, présente les explications des choix et les justifications générales d'échelle métropolitaine qui s'appliquent sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole. Ce livret communal constitue la seconde pièce du tome 4 ; il complète l'édifice par une déclinaison des orientations du PADD, ciblée sur les enjeux principaux et spécifiques du territoire communal, et par une justification locale de la complémentarité et de la pertinence des outils mobilisés sur la commune pour mettre en œuvre ces orientations (OAP, règlement écrit et graphique).



Commune de Vaulnaveys-le-Haut

Population : **3 707** Vaulnaviards
Superficie : **1 667** hectares
Densité : **222** hab./km²
Altitude : **339** m à **1 718** m

Pôle d'appui du Sud grenoblois dans le SCoT GREG
Commune concernée par la **loi Montagne** (couverture totale)
Commune concernée par l'application de l'article 55 de la **loi SRU**



SOMMAIRE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN	6
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE	7
CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	10
CRÉER LES CONDITIONS D'UNE CIRCULATION APAISÉE	22
POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI	24
PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE	27
FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES	28
ÉCONOMISER LES RESSOURCES ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RESILIENTE	31
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT	34
INTRODUCTION GÉNÉRALE	35
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 84 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES PERRIERES »	36
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 85 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LA FONTAINE »	42
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 86 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE BARGINET - LES PERRERS »	47

1

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD MÉTROPOLITAIN

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET ÉQUILIBRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT SUR LE TERRITOIRE

DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR LE RENOUELEMENT DE LA POPULATION ET TENDRE VERS UN RATTRAPAGE SRU

Vaulnaveys-le-Haut est astreinte à la loi SRU depuis 2014, date à laquelle cette commune de plus de 3500 habitants, a intégré la Grenoble-Alpes Métropole, induisant la réalisation de 25% de logements locatifs sociaux. Au premier janvier 2017, il manquait 289 logements locatifs sociaux pour atteindre cet objectif.

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en fin d'année 2017, la commune tente aujourd'hui de réduire le déficit de production de logements sociaux dans la limite de ses capacités en matière d'équipements (réseaux, transports collectifs, équipements scolaires). La mise en œuvre d'outils réglementaires dans le cadre du PLUi doit contribuer à réduire ce déficit.

Rappel des orientations du PADD

- Permettre une production plus importante en logements locatifs sociaux dans les communes déficitaires

Déclinaisons communales

- Diversifier l'offre en logements, afin de favoriser la mixité sociale, en compatibilité avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat, pour tendre vers le rattrapage SRU

Traduction réglementaire

- Mise en place de **2 emplacements réservés pour mixité sociale** : ancien café de Belmont (4 logements) et résidence autonomie à Uriage (51 logements).
- Mise en place d'une **servitude de mixité sociale sur le bourg et à Uriage**, y compris sur les secteurs d'OAP et les zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat, imposant au moins 35% de logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI pour toute opération à partir de 3 logements ou 210 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE

Potentiel de programmation de logements locatifs sociaux dans le PLUi

- > Situation de la commune au 1^{er} janvier 2017

Taux de logements locatifs sociaux (LLS) : 2,6 %

- > Objectifs de production de logements locatifs sociaux

32 logements sociaux manquants par an à rattraper, soit au moins 225 logements locatifs sociaux* sur la période 2019-2025

* Hors prise en compte du rattrapage dû à la construction résidences principales : environ **80 logements locatifs sociaux supplémentaires** seraient nécessaires pour tenir compte de l'évolution du nombre de résidences principales (objectif construction de logements tous confondus : 324 sur 12 ans)

- > Nombre de logements locatifs sociaux programmés et potentiels au regard du PLUi

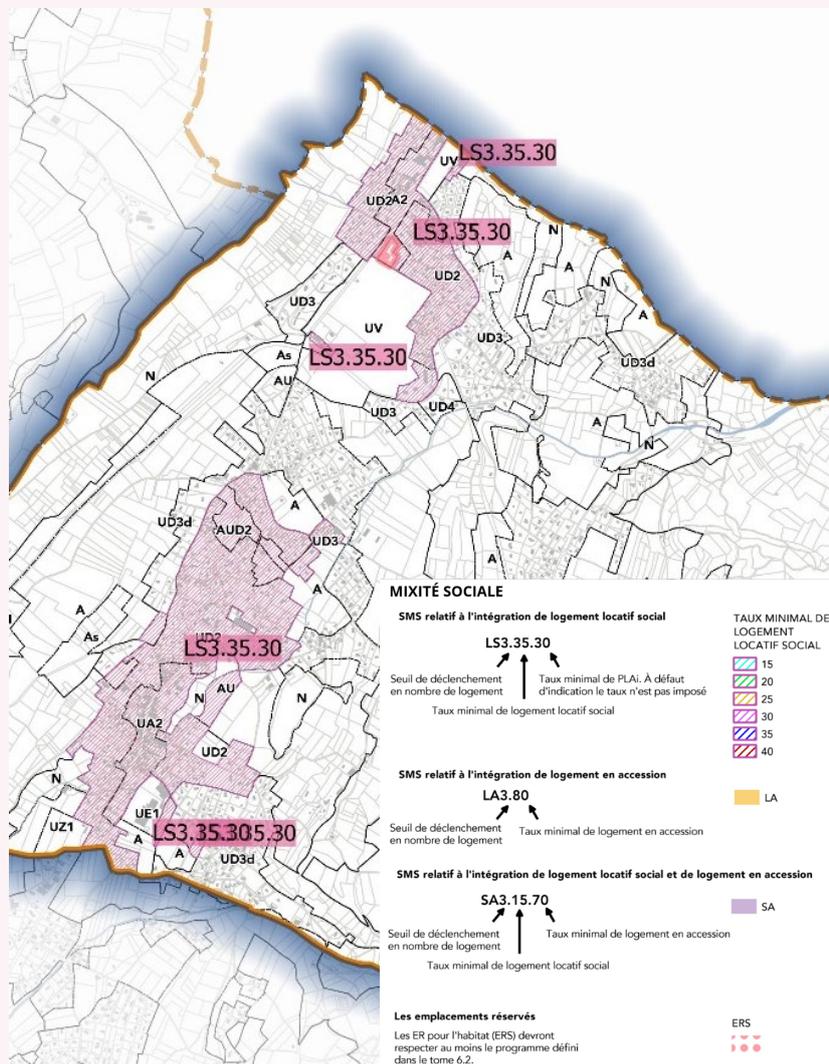
Nombre de logements locatifs sociaux <u>programmés</u> dans les emplacements réservés (ER)	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels à court et moyen terme dans les secteurs de projets <i>(en secteur de mixité sociale)</i>
Café de Belmont (4LLS), résidence autonomie (au moins 51 lits équivalents à 51 LLS) = équivalent à 55 LLS	Bargeonniers (11 LLS), les Perrières (9 LLS), La Fontaine (4 LLS) = de l'ordre de 20 à 25 LLS

Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans les zones à urbaniser strictes et dans les secteurs mutables à plus long terme <i>(en secteur de mixité sociale - SMS)</i>	Nombre de logements locatifs sociaux potentiels dans le diffus <i>(zones urbaines mixtes couvertes par un secteur de mixité sociale)</i>	Logements privés conventionnés et logements locatifs sociaux en acquisition-amélioration
Bois Roussin (20 LLS), la Gorge (24 LLS), route des Alberges (18 LLS), chemin des Bargeonniers (5 LLS) = de l'ordre de 75 à 80 LLS	Hypothèse de 10% de renouvellement urbain en UA2 (15 à 20 LLS) et en UD2 (50 à 55 LLS) = de l'ordre de 55 à 56 LLS	De l'ordre de 3 logements / an = environ 36 LLS

Nombre total de logements locatifs sociaux programmés et potentiels entre 2019 et 2030 : Entre 239 et 250 LLS

L'hypothèse de taux de renouvellement urbain des zones urbaines mixtes sur le centre bourg élargi est de 10 % compte tenu de la capacité de densification de ces secteurs : présence de fonciers libres et propriétés foncières divisibles.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ SOCIALE



CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE POLYCENTRIQUE ET DE PROXIMITÉ ET POURSUIVRE L'EFFORT DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

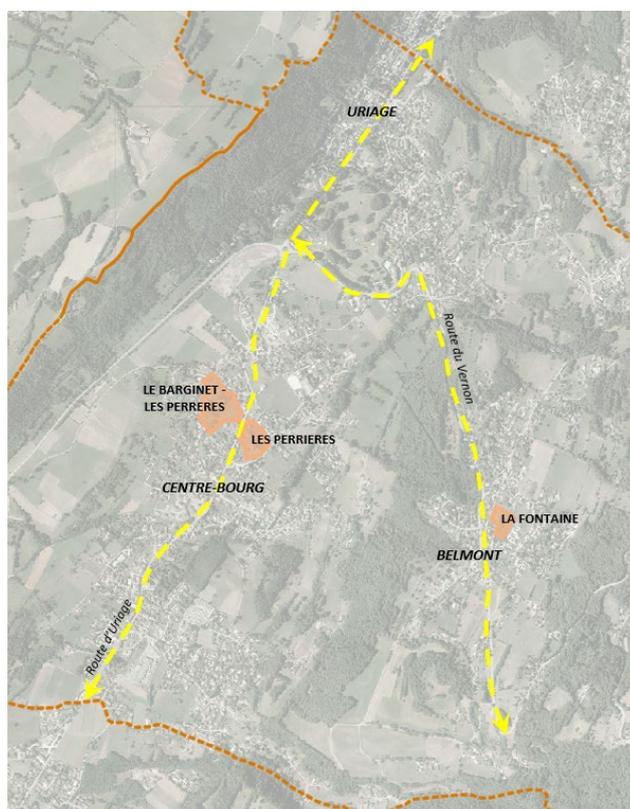
Vaulnaveys-le-Haut bénéficie au sein du polycentrisme de la présence de deux centralités de proximité : le bourg et Uriage. La commune dispose d'une offre de commerces et de services relativement diversifiée, permettant une certaine autonomie de fonctionnement pour les besoins quotidiens de la population locale et des communes limitrophes. Pour conforter ce rôle, Vaulnaveys-le-Haut doit proposer une offre adaptée d'équipements et de commerces.

Vaulnaveys-le-Haut se caractérise également par un développement résidentiel récent et soutenu, parmi les communes les plus dynamiques hors cœur métropolitain. Ce développement s'est effectué de manière diffuse sur le versant, induisant une forte consommation de l'espace.

L'enjeu pour la commune est donc de recentrer l'urbanisation dans le bourg et à Uriage au sein dans l'espace préférentiel de développement défini par le SCoT.

Rappel des orientations du PADD

- Structurer les usages du quotidien dans les centralités de proximité
- Améliorer la qualité de l'offre commerciale, en confortant en priorité le commerce dans les centralités de proximité
- Modérer la consommation foncière pour l'ensemble des vocations du territoire métropolitain
- Structurer et préserver la qualité du cadre de vie des territoires périurbains, ruraux et montagnards
- Maîtriser le développement des villages, bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines économes en espace et fonder l'aménagement urbain sur la prise en compte de la qualité urbaine et environnementale
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée



Le centre-bourg, Uriage et les secteurs de projet de Vaulnaveys-le-Haut

CONFORTER ET RECENTRER L'URBANISATION FUTURE DANS LE CENTRE-BOURG ET À URIAGE

Vaulnaveys-le-Haut souhaite permettre la greffe de programmes de logements au tissu existant du centre-bourg, dans un objectif de confortement et de restructuration de celui-ci. L'enjeu consiste également à promouvoir un modèle alternatif à la maison individuelle dans le diffus, pour tendre vers des formes urbaines plus économes d'espace et plus proches des équipements publics et collectifs.

En outre, le développement urbain doit s'inscrire en adéquation avec les capacités des équipements (réseaux notamment), ce qui suppose d'échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver l'armature du centre-bourg historique de Vaulnaveys-le-Haut et d'Uriage par des règles adaptées à leurs caractéristiques 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA2 à vocation de confortement du centre-bourg et d'Uriage
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte les secteurs d'habitat collectifs existants ou à venir 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UC2, d'habitat collectif (type R+4) de l'opération située au Sud du golf à Uriage → Classement en zone UC2, d'habitat collectif (type R+4) de l'opération située en bordure de la prairie d'Uriage. Au Sud de la zone, la hauteur est fixée à 11 mètres au plan des formes urbaines : hauteur D2, afin de ne pas créer de vis-à-vis avec les constructions déjà existantes en zone UD3 → Classement en zone UC3, d'habitat collectif (type R+3) des parcelles situées au Sud de la zone UC2 ci-dessus, afin de permettre la réalisation d'une petite opération de logements collectifs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accompagner la densification qualitative du centre-bourg et d'Uriage 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UD2, à vocation de densification de l'urbanisation des premières extensions du centre-bourg et d'Uriage. La zone UD2 du bourg reprend la délimitation de l'espace préférentiel de développement du SCoT et inclut le secteur autour du cimetière, chemin des Chartreux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir des opérations mixtes (habitat individuel groupé, intermédiaire et petit collectif) en « dent creuse » dans le centre-bourg : Le Barginet - Les Perrères et Les Perrières ▪ Développer une offre en logements locatifs sociaux, en réponse aux objectifs de la loi SRU 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zones AUD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel du Barginet- Les Perrères et des Perrières → Mise en place d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur le secteur du Barginet - Les Perrères (OAP 86) et des Perrières (OAP 84), avec ouverture par opération d'aménagement d'ensemble, afin de favoriser des formes urbaines plus compactes en lien avec l'environnement bâti existant et la structure paysagère du site → Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur ces 2 zones AUD2 : 35% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 3 logements

Déclinaisons communales

Traduction réglementaire

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">▪ Échelonner dans le temps l'ouverture des zones d'urbanisation future en cohérence avec les capacités d'équipement de Vaulnaveys-le-Haut (réseaux, équipements scolaires) | <ul style="list-style-type: none">→ Classement de 4 secteurs en zones à urbaniser (AU) dont l'ouverture à l'urbanisation se fera par procédure d'évolution du PLUi, lorsqu'elles seront desservies par les réseaux : 2 dans le centre-bourg (Bois Roussin et chemin des Bargeonniers) et 2 en limite du bourg (la Gorge et route des Alberges) |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Répondre aux besoins d'équipements et de services de proximité | <ul style="list-style-type: none">→ Les équipements publics et collectifs sont autorisés en zone urbaine. Il est notamment prévu l'implantation du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) au niveau du rond-point des Alberges à Uriage classement en zone UD3→ Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées en zone urbaine mixte→ Le stade est classé en zone d'équipement à vocation sportive (UZ1)→ Mise en place de 2 emplacements réservés pour création d'équipements publics : la bibliothèque et la salle des associations équipement culturel et ludique Création d'un équipement culturel et ludique, secteur du centre-bourg |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Créer les conditions permettant l'évolution des commerces et l'installation de nouveaux | <ul style="list-style-type: none">→ Délimitation à l'atlas de la mixité fonctionnelle et commerciale C1 d'un espace de développement commercial (EDC) et d'une centralité urbaine commerciale (CUC) dans le bourg et à Uriage (p 10) |

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE

L'Espace de Développement Commercial – EDC

Vaulnaveys-le-haut comporte 2 EDC :

- > Le périmètre de l'EDC « **bourg** » a été resserré par rapport à l'Espace Préférentiel de Développement du SCoT. Il est délimité au Nord par le chemin des Ogiers et s'étend au Sud jusqu'à la limite du centre-bourg aggloméré. Le secteur de friche Vigne destiné à accueillir des activités économiques ou de services en est exclu, de même que le secteur de Bois Roussin destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme. Le dimensionnement maximal par établissement est fixé à 1000 m² de surface de vente au sein de l'EDC en cohérence avec les objectifs du SCoT.
- > Le périmètre de l'EDC « **Uriage** » s'étend entre la prairie d'Uriage au Nord et le chemin de la Rippa au Sud. Il englobe les commerces existants. Le dimensionnement maximal par établissement est fixé à 400 m² de surface de vente en cohérence avec les objectifs du SCoT.

La Centralité Urbaine Commerciale - CUC

Afin de conforter l'économie présentielle et de proximité à Vaulnaveys-le-Haut, les centralités urbaines commerciales s'organisent selon deux niveaux : une CUC principale et une CUC de proximité.

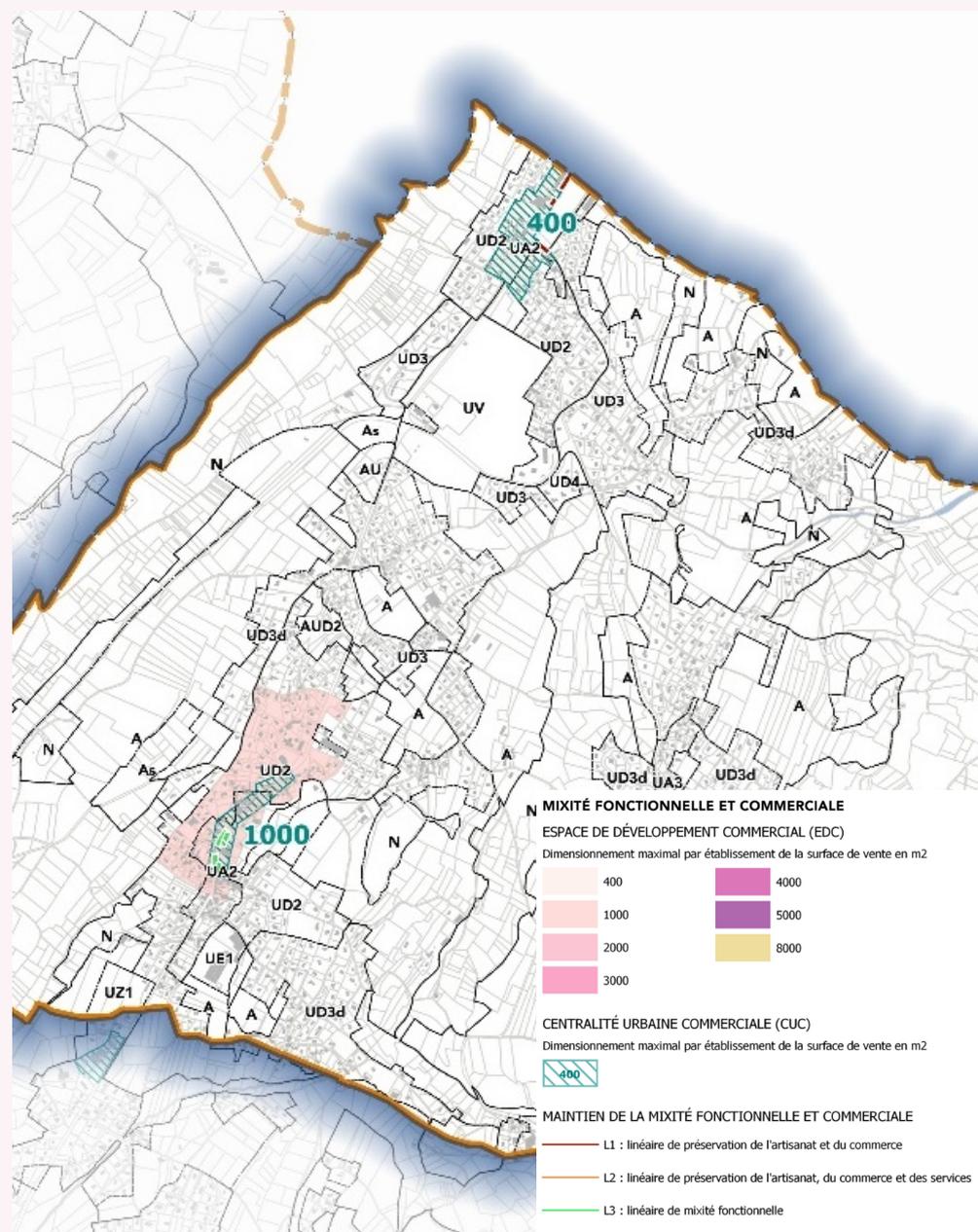
- > **Une CUC principale resserrée sur le centre-bourg** aggloméré le long de l'avenue d'Uriage entre le SDIS actuel au Nord et le chemin des Chartreux au Sud. La CUC principale autorise un dimensionnement maximal par établissement de 1 000 m² de surface de vente.
- > **Une CUC de proximité à Uriage**, pour conforter cette centralité commerciale qui s'étend sur les 2 communes de Vaulnaveys-le-Haut et Saint Martin d'Uriage. Elle autorise un dimensionnement maximal par établissement de 400 m² de surface de vente.

Les linéaires de mixité commerciale ou fonctionnelle

Deux niveaux de linéaires sont mobilisés à Vaulnaveys le Haut

- > Les linéaires commerces, artisanat et services (L2) :
 - Le tracé des linéaires commerces, artisanat et services est mobilisé sur les rez-de-chaussée commerciaux existants à Uriage, le long de l'avenue en limite avec Saint Martin d'Uriage. L'objectif est de conforter cette centralité commerciale de proximité, en limitant le changement de destination des cellules commerciales en rez-de-chaussée à des activités de commerce de détail et d'artisanat mais aussi de services avec accueil d'une clientèle, de restauration et d'équipements publics.
- > Les linéaires de mixité fonctionnelle (L3) :
 - Le linéaire de mixité fonctionnelle est mobilisé dans la centralité commerciale du centre-bourg avenue d'Uriage sur les rez-de-chaussée commerciaux existants en vue de les maintenir animés, par l'accueil de toutes destinations autorisées par le règlement de la zone, sauf le logement et le stationnement. Le tracé des linéaires de mixité fonctionnelle s'appuie sur l'alignement des façades existantes.

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET COMMERCIALE



LIMITES À L'URBANISATION ET ESPACES PRÉFÉRENTIELS DE DÉVELOPPEMENT

Rappel sur les dispositions du SCoT de la GReG et exposé des choix de délimitation de l'espace préférentiel de développement

Le SCoT de la Grande Région de Grenoble a défini, pour l'ensemble de son territoire, les espaces potentiels de développement à long terme, à l'intérieur desquels pourra se faire le développement urbain des communes (les secteurs qui ne sont pas compris dans l'espace potentiel de développement sont les espaces agricoles et forestiers à préserver de l'urbanisation à très long terme). L'interface est constituée de "**limites de principes**" ou de "**limites stratégiques**" que le PLUi doit préciser, matérialiser sur le terrain et qualifier (cheminements, haies, murets...).

Au sein de l'espace potentiel de développement, l'espace préférentiel de développement correspond aux parties les mieux équipées et desservies du territoire qui accueilleront à l'avenir la majeure partie du développement urbain.

Pour les pôles d'appui comme Vaulnaveys-le-Haut, les espaces préférentiels du développement ont été délimités par le SCoT de la Grande Région de Grenoble. L'espace préférentiel a été défini autour du centre-bourg et correspond principalement aux zones UA2, UD2, AUD2 et AU au sein desquelles s'inscrit l'essentiel des capacités d'accueil de l'offre nouvelle en logements.

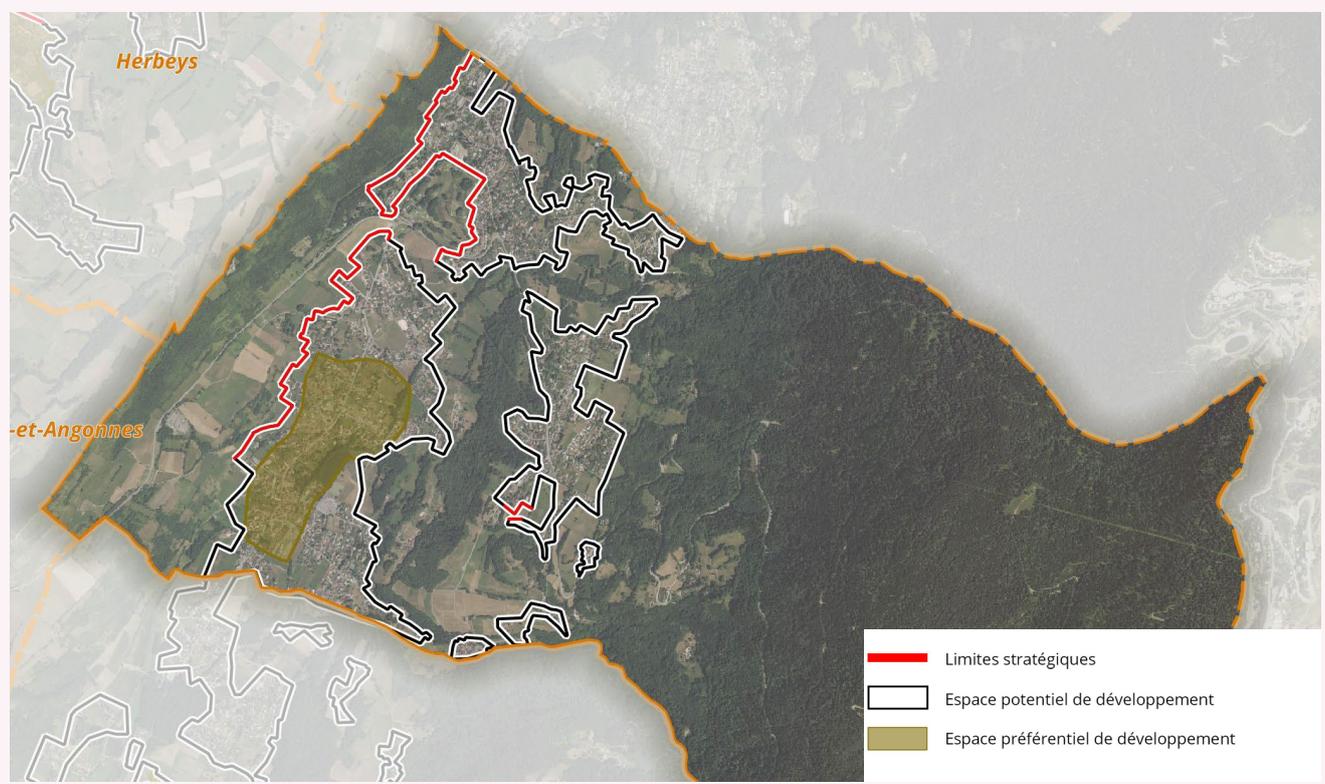
Le PLUi met en œuvre les ambitions du projet communal sur ce secteur d'urbanisation prioritaire pour notamment y renforcer son rôle de centralité. Le développement du secteur s'organise autour de l'articulation des objectifs suivants :

- > Conforter et recentrer l'urbanisation future dans le centre-bourg et à Uriage
- > Accompagner l'évolution mesurée de l'urbanisation sur le versant, au sein de l'enveloppe urbanisée

Répartition de l'offre nouvelle en logements

Plus de la moitié de l'offre nouvelle en logements à Vaulnaveys-le-Haut est ainsi localisée au sein de l'espace préférentiel de développement, en cohérence avec les prescriptions du SCoT pour les pôles d'appui.

Carte de synthèse des limites à l'urbanisation et des espaces préférentiels de développement



ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION MESURÉE DE L'URBANISATION SUR LE VERSANT, AU SEIN DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE

Vaulnaveys-le-Haut a connu un développement résidentiel diffus qui tend à diluer les franges de l'urbanisation. L'urbanisation au coup par coup consomme de l'espace et tend à creuser le déficit de logements sociaux, malgré les efforts de rattrapage mis en œuvre ces dernières années. Aussi, il convient de resserrer l'urbanisation dans le bourg et de limiter le développement de l'urbanisation sur les coteaux.

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le caractère historique des hameaux de Belmont et Montgardier 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UA3 à vocation de confortement des hameaux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir l'enveloppe urbanisée du bourg et des hameaux par densification et comblement des « dents creuses » ▪ Freiner l'urbanisation diffuse sur les coteaux, pour les hameaux de Belmont, Les Davids, La Gorge et route de Brié 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UD3 des extensions récentes de l'urbanisation du bourg et d'Uriage (situées en dehors de l'espace préférentiel de développement du SCoT), pour permettre l'évolution modérée du tissu existant, dans une logique de densification qualitative et de diversification de l'offre en logements (habitat groupé, intermédiaire) → Classement en zones UD3d des secteurs urbanisés du coteau, afin de prendre en compte l'environnement bâti existant et ne pas permettre un développement qui aggraverait le déficit de la commune en logements locatifs sociaux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Promouvoir une opération d'ensemble en « dent creuse » à Belmont et permettre la production de logements locatifs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zones AUD2 à vocation future de densification du tissu résidentiel du secteur de La Fontaine à Belmont → Mise en place sur ce secteur d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation La Fontaine (OAP 85) avec ouverture de la zone par opération d'aménagement d'ensemble → Mise en place d'une servitude de mixité sociale sur le périmètre de l'OAP : 35% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 3 logements

JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Territoire couvert par la loi Montagne

L'ensemble de la commune de Vaulnaveys-le-Haut est concernée par l'application des dispositions d'urbanisme de la loi Montagne. Sur le territoire communal, l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L122-5 du code de l'urbanisme).

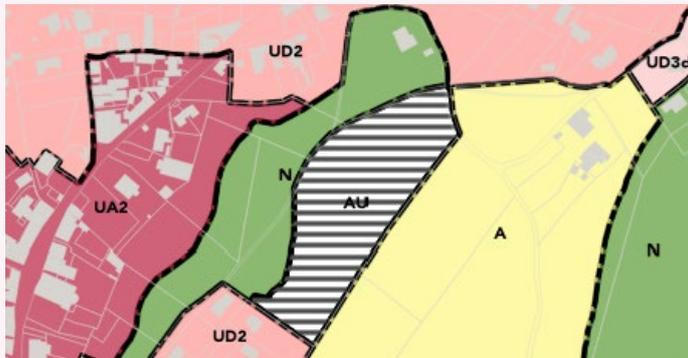
Prise en compte du principe d'urbanisation en continuité

Secteur de Bois Roussin

Le secteur de Bois-Roussin est délimité en centre-bourg, au sein de l'Espace Préférentiel de Développement du SCoT. L'urbanisation du centre-bourg correspond à une urbanisation dense le long de l'avenue d'Uriage.

La zone AU est attenante à la zone UD2, il y a donc bien continuité de l'urbanisation et se situe à environ 75 m de la zone UA2 du centre-bourg.

La zone N participe à l'armature « verte » du centre-bourg avec des principes de liaisons piétonnes entre le centre-bourg et la zone AU (la liaison piétonne est qualifiée par la servitude de localisation SL-1).



Une extension de l'urbanisation est prévue en continuité du lotissement existant, avec un classement en zone AU (zone à urbaniser stricte)



Le principe de continuité de la zone AU est justifié :

- > Au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel et des constructions implantées :
La zone AU correspond à une extension modérée de l'urbanisation située en continuité de la zone UD2. Les caractéristiques de l'habitat seront définies, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- > Au regard de l'existence de voies et réseaux :
La zone AU est desservie par la route de la Gorge. Elle est en outre desservie par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

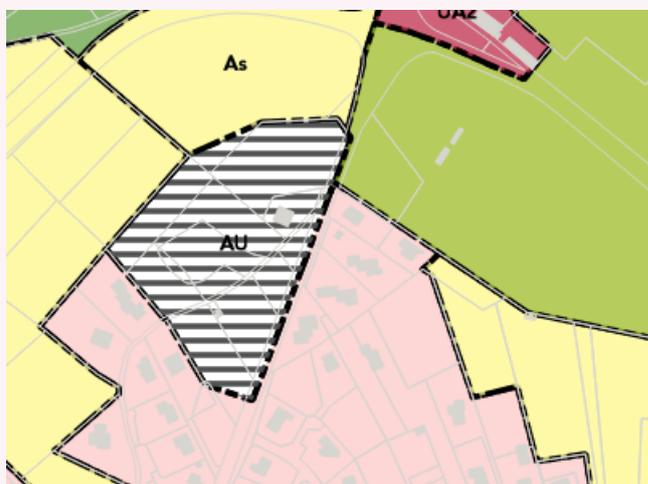
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Secteur des Alberges :

Le secteur des Alberges se caractérise par la proximité avec un secteur qui présente un habitat résidentiel de faible densité en entrée d'agglomération, classée en zone UD3d (pavillon en évolution modérée). En progressant vers le centre-bourg, l'urbanisation se développe le long de l'avenue d'Uriage et se densifie (zone UD2).

Le secteur est desservi par l'avenue d'Uriage qui ne constitue par une coupure d'urbanisation, contrairement à la RD5.

La zone AU est attenante à la zone UD3d. Cette zone reste en proportion limitée par rapport à l'ensemble de la zone UD3d (6% environ)



Une extension de l'urbanisation est prévue en continuité des secteurs d'habitat résidentiel attenant, avec un classement en zone AU (zone à urbaniser stricte)



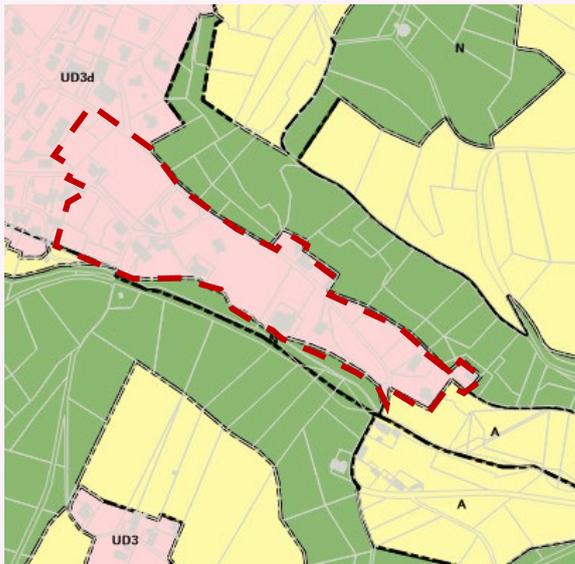
Le principe de continuité de la zone AU est justifié :

- > Au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel et des constructions implantées :
La zone AU correspond à une extension modérée de l'urbanisation située en continuité de la zone UD3d. Les caractéristiques de l'habitat seront définies, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
- > Au regard de l'existence de voies et réseaux :
La zone AU est desservie par la RD524 Avenue de Vizille. Elle est en outre desservie par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

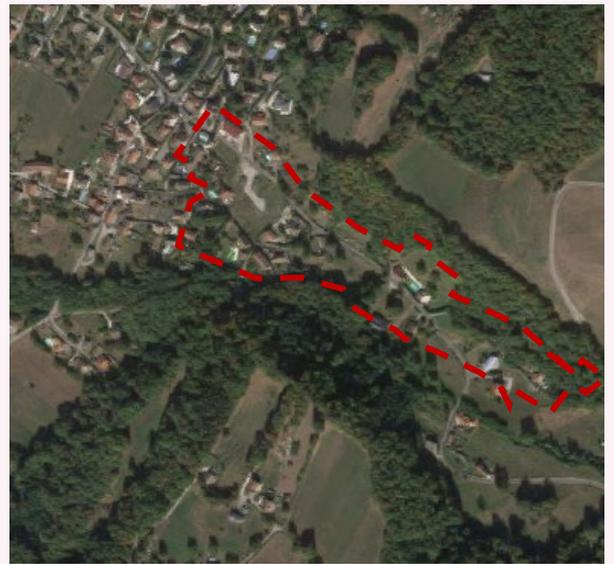
JUSTIFICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À LA LOI MONTAGNE

Secteur route de la Gorge :

Ce secteur se situe le long de la route de la Gorge à environ 500m du centre du village. Le bâti se compose d'un groupe de constructions compactes qui correspond à un hameau agricole historique et de constructions issues d'époques de construction différentes parfois regroupées dans la partie Est. Les dents creuses se situent à moins de 50m de 4 habitations.



L'urbanisation traditionnelle de ce secteur se compose d'anciennes exploitations agricoles autour desquelles est venu se greffer un habitat résidentiel de faible densité. Le développement est linéaire le long de la route de la Gorge comprenant quelques enclaves non bâties mais qui propose une urbanisation quasi continue depuis le bourg, devenant de moins en moins dense



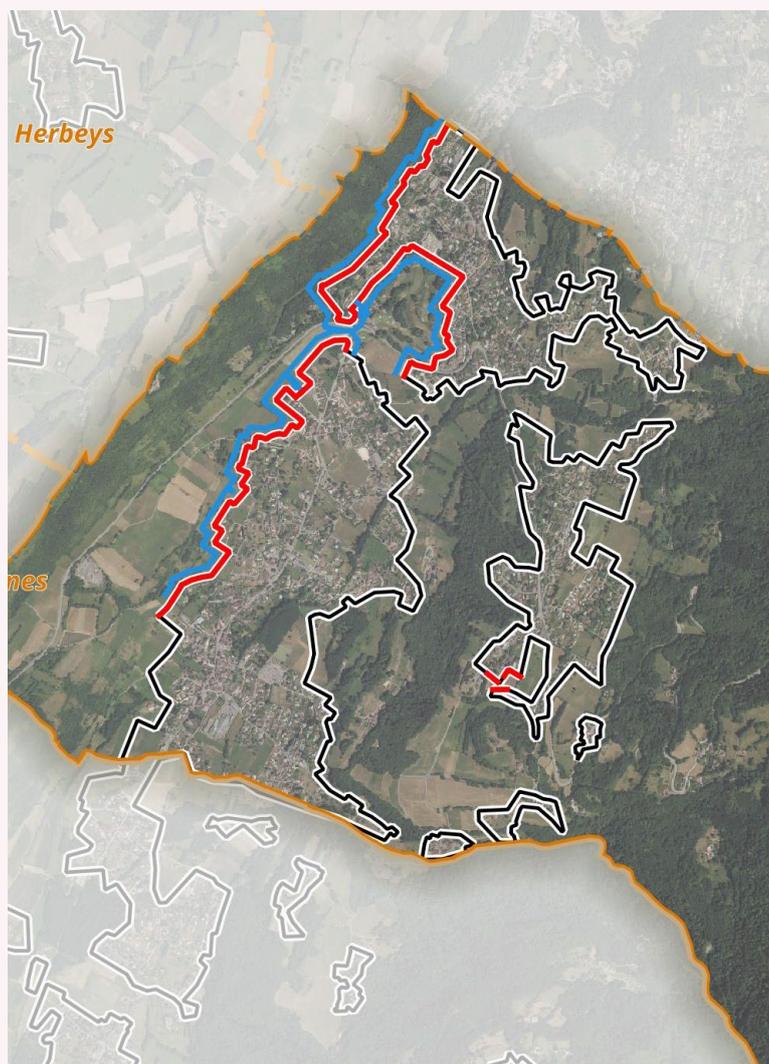
Le principe de continuité de la zone U est justifié :

- > Au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel et des constructions implantées :
Le secteur s'inscrit au sein d'une zone déjà urbanisée qui se situe dans le prolongement d'un axe ininterrompu d'urbanisation le long de la route de la Gorge qui prend naissance dans le bourg.
- > Au regard de l'existence de voies et réseaux :
La zone U est desservie par la route de la Gorge. Elle est en outre desservie par les réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable.

DÉLIMITATION ET QUALIFICATION DES LIMITES STRATÉGIQUES D'URBANISATION DU SCoT DE LA GRéG

Zoom sur la délimitation des limites stratégiques

Sur la commune de Vaulnaveys-le-Haut, les limites stratégiques du SCoT de la Grande Région de Grenoble coïncident dans la plupart des cas avec la limite des zones urbaines : les zones urbaines UC3, les zones pavillonnaires UD2 et UD3 sur le secteur d'Uriage et les zones AU et UD3d sur le secteur du bourg. Les limites sont le plus souvent qualifiées par des lisières avec des espaces agricoles ou forestiers. Ponctuellement, les limites stratégiques du SCoT ne coïncident pas encore avec la limite des zones urbaines, par exemple sur le secteur de la Gorge.



- Limites stratégiques coïncidant avec la limite d'une zone U ou AU
- Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Limites stratégiques coïncidant avec un périmètre d'OAP sectorielle
- Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- - Limites stratégiques ne coïncidant pas avec la limite d'une zone U ou AU ou d'un périmètre d'OAP sectorielle
- - Portion qualifiée par des éléments délimités et protégés réglementairement au PLUi (haies, alignements végétaux, murs, espaces verts, parcs, jardins, ...)
- - Portion identifiée par des éléments (chemins, fossés, ...) sans traduction réglementaire au PLUi
- Espace potentiel de développement

CRÉER LES CONDITIONS D'UNE CIRCULATION APAISÉE

La commune est traversée du Sud au Nord par la RD524 qui relie Vizille à Gières. Cet axe très fréquenté coupe Vaulnaveys-le-Haut en 2 parties. Toutefois, un réseau secondaire permet des alternatives plus sécurisées pour les piétons et cycles (chemin des Bargeonniers à l'Ouest et les chemins de la Perrière et de la Faurie à l'Est). La route de Montgardier qui dessert le village de Belmont est relativement fréquentée compte-tenu du développement résidentiel sur le coteau.

L'enjeu consiste à réfléchir aux alternatives à la voiture au sein des futures opérations de logements et développer la trame piétons / cycles.

Rappel des orientations du PADD

- Créer les conditions d'une mobilité apaisée et optimiser l'offre de stationnement

Déclinaisons communales

- Optimiser la rotation du stationnement en entrée de bourg et au cimetière
- Faciliter les déplacements piétons entre les différents pôles du bourg et des équipements

Traduction réglementaire

→ Mise en place d'un emplacement réservé et d'une servitude de localisation pour du stationnement public :

- ER Création d'une aire de stationnement public, chemin des Chartreux
- SL Création d'une aire de stationnement public, avenue d'Uriage

→ 6 emplacements réservés et 2 servitudes de localisation sont mis en place pour des cheminements piétons entre le groupe scolaire et le centre-bourg et entre les écoles et le stade au Sud du centre-bourg :

- ER Création d'un cheminement piéton-cycle, du chemin du Moulin à la Route de la Gorge
- ER Création d'un cheminement piéton, entre le Champ de Foire et le parking Chanssures
- ER Création d'un cheminement piéton-cycle, chemin des Chartreux
- ER Création d'un cheminement piéton d'accès à la bibliothèque, avenue de Uriage
- ER Création d'un cheminement piéton cycle de la route de la Gorge au chemin des Chartreux
- ER Création d'un cheminement piéton-cycle du chemin de la Faurie au Chemin du Marais
- SL Création d'un cheminement piéton, entre le secteur de la Mairie et le Vernon
- SL Création d'un cheminement piéton-cycle, chemin de la Faurie

Déclinaisons communales

- Favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transport sur le chemin des Bargeonniers, l'avenue d'Uriage et à Belmont

Traduction réglementaire

- Mise en place de 2 emplacements réservés sur le chemin des Bargeonniers pour permettre le croisement de véhicules sans augmentation des vitesses car la chaussée est partagée :
 - ER Élargissement de la voie, chemin des Bargeonniers
 - ER Élargissement de la voie, chemin des Bargeonniers
- 3 emplacements réservés sont délimités à l'atlas des emplacements réservés J, pour création de voirie et plateforme de retournement pour les véhicules de déneigement et la collecte des ordures ménagères à Belmont :
 - 2 ER concernant l'élargissement de la voie pour une plateforme de retournement, secteur de Belmont
 - 1 ER Création de voie, secteur de Belmont
- Un emplacement réservé est mis en place pour élargissement de voie devant les écoles pour permettre la manœuvre des bus scolaires : ER Élargissement de voie pour la sécurisation des abords
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient l'aménagement de continuités piétonnes en lien avec les équipements publics et les arrêts de transport en commun
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoient l'aménagement de courées circulées pour apaiser la vitesse et la mutualisation des stationnements pour laisser les voitures en entrée de site

- Réfléchir à l'usage modéré de la voiture dans les nouvelles opérations

POUR UN MÉTROPOLE QUI ENCOURAGE L'INNOVATION ET L'EMPLOI

CONFORTER LES ACTIVITÉS EN PLACE ET PERMETTRE L'INSTALLATION DE NOUVELLES

Le tissu économique de Vaulnaveys-le-Haut se caractérise par la présence d'une zone artisanale comprenant un seul établissement et d'activités artisanales ou de services compatibles avec la proximité de l'habitat dispersées sur le territoire communal. Il convient de conforter ce tissu économique pour répondre aux besoins de la population et maintenir des emplois localement.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer l'attractivité économique de la Métropole

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir les activités productives et artisanales en place, compatibles avec la proximité de l'habitat dans le secteur de La Gorge ▪ Permettre l'installation d'activités à vocation productive et de services dans le secteur de la friche Vigne 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UE1, à vocation de confortement des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat → Classement en zone UE3, à vocation de développement des activités productives et de services, compatibles avec la proximité de l'habitat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre l'installation de nouvelles activités économiques à terme au Sud de la zone d'activités de la Gorge 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone à urbaniser (AU), à vocation d'accueil de nouvelles activités économiques. Ouverture à l'urbanisation par procédure d'évolution du PLUi
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maintenir la scierie présente route de la Gorge, bien qu'aucune évolution ne soit possible compte tenu de l'aléa torrentiel fort 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone UE2, à vocation d'accueil des activités industrielles non compatibles avec la proximité de l'habitat

CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SYLVICOLES

Vaulnaveys-le-Haut compte aujourd'hui 9 exploitations agricoles dont il convient d'assurer la pérennité par la préservation des terres nécessaires à leur développement ou leur diversification. En outre, les contreforts du plateau de Brié sont identifiés comme espace agricole à enjeux induisant leur protection.

Rappel des orientations du PADD

- Conforter les activités agricoles et sylvicoles

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les espaces agricoles des coteaux du plateau de Brié et du versant de Belledonne, nécessaires au maintien de l'activité agricole 	<p>→ Classement en zone agricole (A) des espaces occupés par l'activité agricole</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les espaces forestiers en cohérence avec le schéma de desserte forestière métropolitain 	<p>→ Classement en zone naturelle (N) des espaces boisés, au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Créer les conditions favorables au développement d'une nouvelle installation à Montperret 	<p>→ Le bâtiment lié au projet d'installation agricole est classé en zone agricole (A)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter le développement des hameaux 	<p>→ Il n'est pas prévu d'extension de l'enveloppe urbaine au-delà des limites bâties actuelles</p>

AFFIRMER LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE MÉTROPOLITAIN PAR UNE OFFRE ADAPTÉE

Le site du golf de Vaulnaveys-le-Haut à Uriage offre un cadre remarquable, attractif pour les activités de loisirs des habitants de la Métropole. Il pourrait également participer au développement d'une offre touristique à l'échelle pluri communale (Vizille, Saint-Martin-d'Uriage et Chamrousse), nécessitant de pouvoir faire évoluer les équipements.

Rappel des orientations du PADD

- Renforcer et développer les sites touristiques et de loisirs emblématiques de la Métropole

Déclinaisons communales

- Conforter et permettre au site du golf d'évoluer

Traduction réglementaire

- *Classement du golf en zone de parc équipé (UV), à vocation d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif (comprenant l'accueil du public), des équipements sportifs et de la restauration*
- *La protection du parc (green du golf) au plan des patrimoines au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, a été délimitée afin de permettre l'extension du club-house existant et l'aménagement de locaux techniques sur la partie Est du terrain*

PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA MÉTROPOLE

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Vaulnaveys-le-Haut bénéficie d'une grande diversité de paysages et de richesses écologiques reconnues : 14 zones humides, 2 corridors hydrographiques, un corridor écologique et 2 ZNIEFF. En cohérence avec les orientations du PLUi métropolitain, cette diversité des milieux naturels convient d'être préservée.

Rappel des orientations du PADD

- Préserver la biodiversité « ordinaire » et renforcer la fonctionnalité des corridors écologiques hors des espaces urbanisés
- Protéger les espaces naturels remarquables

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ S'appuyer sur la trame des cours d'eau pour maintenir les continuités écologiques : ruisseaux de Prémol et du Vernon 	<p>→ Classement des cours d'eau en zone naturelle (N) ou agricole (A) selon l'occupation des sols. Ils sont également identifiés au plan patrimoine bâti, paysager et écologique F2</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la fonctionnalité du corridor écologique identifié par le SCoT à l'Ouest, sur les contreforts du plateau de Brié ▪ Protéger les 2 ZNIEFF : massif de Belledonne et chaîne des Hurtières (quasi-totalité de l'espace naturel communal) et celle du lac Luitel et l'Arselle ▪ Préserver les 2 réservoirs de biodiversité identifiés par le SCoT : les contreforts du plateau de Brié à l'Ouest et au Sud en limite avec Vaulnaveys-le-Bas 	<p>→ Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des contreforts du plateau de Brié et du versant de Belledonne, selon l'occupation des sols, pour les secteurs les moins vulnérables aux activités humaines</p> <p>→ Classement en zone agricole sensible (As) des espaces ouverts situés au Sud du réservoir de biodiversité des contreforts du plateau de Brié, le long de la RD5. Ce secteur est plus vulnérable aux activités humaines (proximité de la RD, impact environnemental et paysager des constructions)</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Identifier et préserver les zones humides et leurs espaces de bon fonctionnement 	<p>→ Les zones humides sont identifiées au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (niveau 2)</p> <p>→ Les espaces de bon fonctionnement des zones humides sont identifiés au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (niveau 1). Les occupations et utilisations du sol doivent garantir l'alimentation en eau des zones humides</p>

FAIRE MÉTROPOLE AUTOUR DE LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES ET DES PATRIMOINES

VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA VALLÉE DES VAULNAVEYS

Appartenant à l'Espace Belledonne, la commune de Vaulnaveys-le-Haut, s'inscrit dans un contexte de piémont emblématique, par la qualité des grands paysages (espaces agricoles ouverts, espaces boisés) et de son patrimoine rural vernaculaire. Ces éléments façonnent l'identité, le cadre de vie de ce territoire et doivent être préservés, en cohérence avec l'OAP paysage plateau de Champagnier et piémont de Belledonne.

Rappel des orientations du PADD

- Valoriser les entités paysagères
- Identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales
- Préserver et mettre en valeur les patrimoines du territoire

Déclinaisons communales

- Maintenir les espaces ouverts et réaffirmer la vocation agricole des secteurs en voie d'enfrichement
- Préserver les grands espaces forestiers en vue de les pérenniser et d'en assurer une gestion cohérente à l'échelle de la vallée
- Maintenir les coupures paysagères secondaires identifiées par le SCoT : entre le golf d'Uriage et le bourg et en limite avec Vaulnaveys-le-Bas

Traduction réglementaire

- Classement en zone agricole (A) des espaces en voie d'enfrichement, notamment les contreforts du plateau de Brié
- Classement en zone naturelle (N) des grands espaces forestiers, au sein desquels l'exploitation forestière est autorisée
- Classement en zone agricole sensible (As) du secteur agricole à l'Ouest de l'avenue d'Uriage et classement du golf en zone de parc équipé (UV). Ce dernier est également repéré au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2. Ces classements garantissent le maintien d'une coupure d'urbanisation entre le bourg et Uriage
- Classement en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) selon l'occupation du sol et classement du stade en zone d'équipement sportif (UZ1), pour pérenniser la coupure d'urbanisation avec Vaulnaveys-le-Bas

Déclinaisons communales

- Protéger les éléments patrimoniaux qui participent à l'identité de Vaulnaveys-le-Haut : le parc des Alberges, le patrimoine végétal d'Uriage (prairie, contre-allée, parc du golf), les maisons du bourg et le petit patrimoine rural (fontaine, oratoire ...)

Traduction réglementaire

- *Repérage au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, selon 3 niveaux de protection :*

Environ 60 éléments de patrimoine sont identifiés dans le Plan du patrimoine bâti, paysager et écologique (pièce F2) :

Une protection de niveau 2 (remarquable) concerne :

- *Plusieurs demeures anciennes dont la Maison du Mas des Alberges, la Maison Sarrazin sont concernées par une protection de niveau*
- *Plusieurs éléments du patrimoine paysager et naturel de la commune : le parc des Alberges, la prairie d'Uriage, le Golf d'Uriage et plusieurs parcs de maisons privées, la Chartreuse de Prémol, le chêne de Venon*
- *Plusieurs éléments bâtis agricoles : la bergerie, la cabane de Pré Gaudet, plusieurs granges*

Plusieurs éléments ponctuels : le four Addos, plusieurs bassins, etc. sont concernés par une protection de niveau 2 (intéressant)

Une protection de niveau 3 (exceptionnel) s'applique pour l'Église et la Chapelle de Belmont.

- *Au parc des Alberges, pour garantir les vues sur les villas repérées au titre du patrimoine en second rang des constructions, le plan des formes urbaines : hauteur D2, limite la hauteur des constructions situées au premier rang à 5 mètres. De plus, pour maintenir le caractère verdoyant de cette séquence d'entrée de ville, comprenant une contre-allée plantée, le plan des formes urbaines : implantations D1, fixe une marge de recul d'implantation des constructions à 68 mètres par rapport au bord de voirie*

- Protéger la ligne de crête sur le secteur de projet Le Barginet-Les Perrères

- *Repérage de la ligne de crête au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et traitement spécifique dans l'OAP*

- Préserver les sites inscrits de la Chartreuse de Prémol et de la réserve naturelle du Lac Luitel

- *Classement en zone naturelle (N) et repérage au plan du patrimoine bâti, paysager et écologique F2 au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme de la Chartreuse de Prémol et du site inscrit du Lac Luitel*

Déclinaisons communales

- Ménager les limites de l'urbanisation à l'Ouest du bourg et à Uriage en s'appuyant sur l'urbanisation existante, en cohérence avec les limites stratégiques du SCoT

Traduction réglementaire

- Qualification des « limites intangibles » à l'urbanisation, par un classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) en frange de l'urbanisation existante
- A Uriage, les limites du golf sont garanties par un classement en zone de parc équipé (UV) et par le repérage au plan du patrimoine bâti et paysager et écologique au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme
- À Belmont, la limite d'urbanisation sur le coteau est garantie par un classement en zone agricole (A)

ÉCONOMISER LES RESSOURCES ET CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE RESILIENTE

PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU ET LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES NATURELS

La ressource en eau est un bien précieux qu'il convient de préserver pour la population actuelle et future.

En outre, d'après la carte des aléas, Vaulnaveys-le-Haut est concerné par la présence de glissements de terrain, de crues des torrents et rivières torrentielles et de ruissellement sur versant. Ces aléas sont pris en compte dans les choix de développement pour limiter l'exposition des biens et des personnes.

Rappel des orientations du PADD

- Assurer la pérennité de l'approvisionnement et de la qualité de l'eau potable
- Renforcer la prise en compte des questions de sécurité dans les projets d'aménagement
- Renforcer les connexions entre les espaces de nature de la Métropole

Déclinaisons communales	Traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger le périmètre de captage d'eau potable de Rocher Blanc, le seul qui subsiste aujourd'hui. Les autres captages repérés sur la commune devront faire l'objet d'une procédure officielle d'abandon 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone naturelle (N) des périmètres de captage immédiats et rapprochés de Rocher Blanc. Le plan de prévention des pollution précise les périmètres de protection et le règlement les dispositions qui s'appliquent
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter strictement le développement dans les secteurs déjà urbanisés, soumis à des aléas naturels forts 	<ul style="list-style-type: none"> → Classement en zone agricole (A) ou naturelle (N) des secteurs soumis à un aléa fort, induisant l'inconstructibilité du secteur → Repérage au plan des risques des secteurs affectés par des aléas dont la constructibilité est limitée voire interdite → Classement en zone UD4 des secteurs de la commune déjà bâtis et soumis à des risques naturels forts : → Le secteur du lotissement situé route des Clodits est le seul secteur concerné par un risque très fort de crues torrentielles (RT2). En ce sens, l'ensemble du lotissement est classé en zone UD4, dans l'objectif de pouvoir permettre la réhabilitation et l'extension modérée des bâtiments existants, tout en gérant l'exposition aux risques naturels en présence.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Travailler sur les connexions entre les espaces urbanisés ou de future urbanisation avec les espaces naturels ou les promenades de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> → 2 servitudes de localisation sont mises en place pour traverser le Bois Roussin le long du Vernon → Des traversées au sein des OAP sont prévues pour que les habitants puissent rejoindre à pied des sentiers de promenade

TOTAL DES SURFACES DU CLASSEMENT PAR GRAND TYPE DE ZONAGE

Types de zone	Surface en hectare
Zones agricoles	313,2
Zones naturelles	1 119,3
Zones urbaines	218,5
Zones à urbaniser indicées	4,5
Zones à urbaniser strictes	4,5

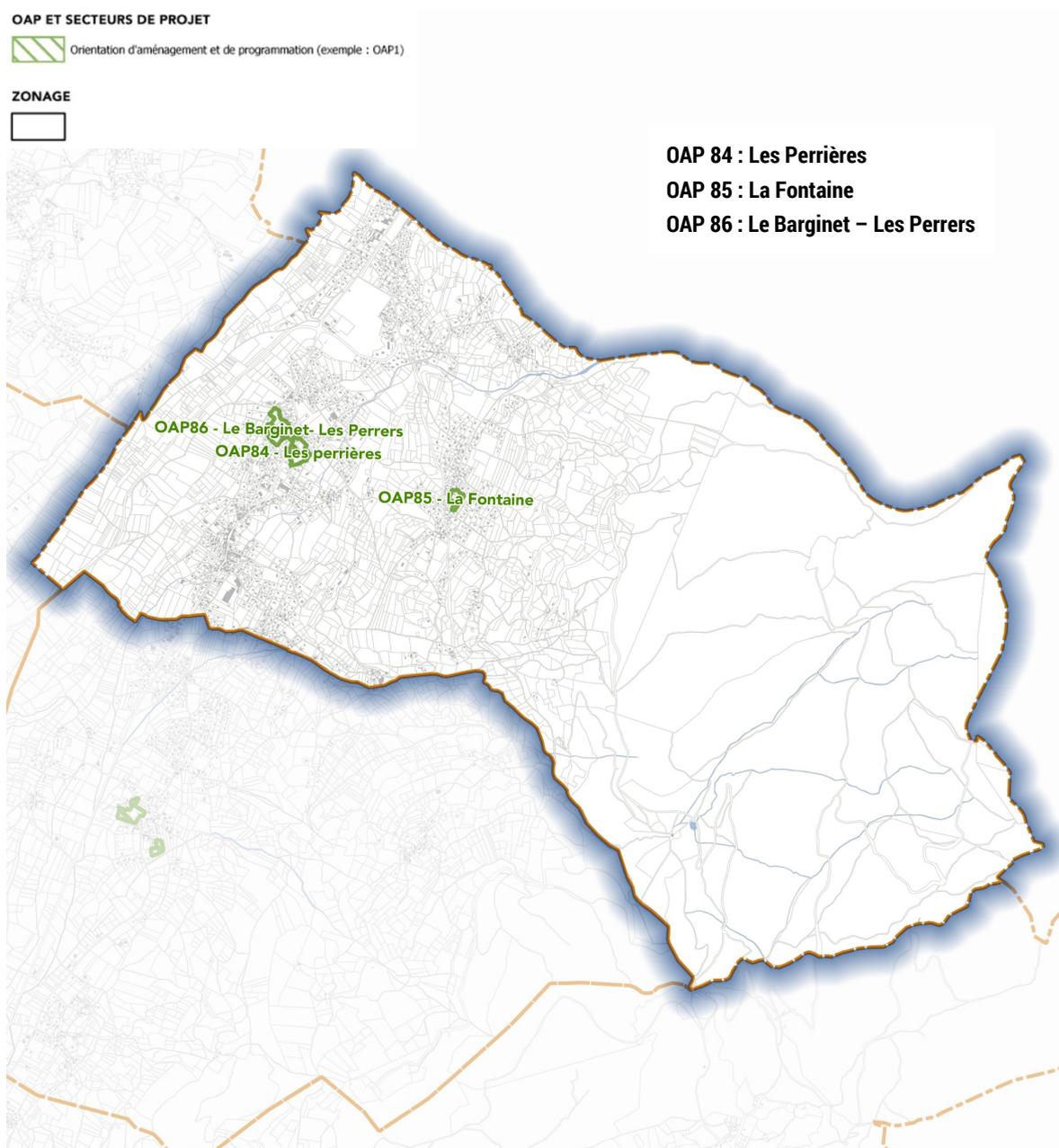


2

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES OAP ET LE RÉGLEMENT

INTRODUCTION GÉNÉRALE

En cohérence avec l'orientation du PADD visant à recentrer l'urbanisation au sein des espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine des centres-bourgs, à Vaulnaveys-le-Haut 3 secteurs ont été retenus : Le Barginet-Les Perrers, Les Perrières au Nord du bourg et La Fontaine à Belmont. Ces secteurs d'urbanisation à court terme font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'une orientation d'aménagement et de programmation. L'objectif est de structurer l'urbanisation et de préserver la qualité du cadre de vie par des orientations en matière d'insertion urbaine, paysagère et de maillage urbain.

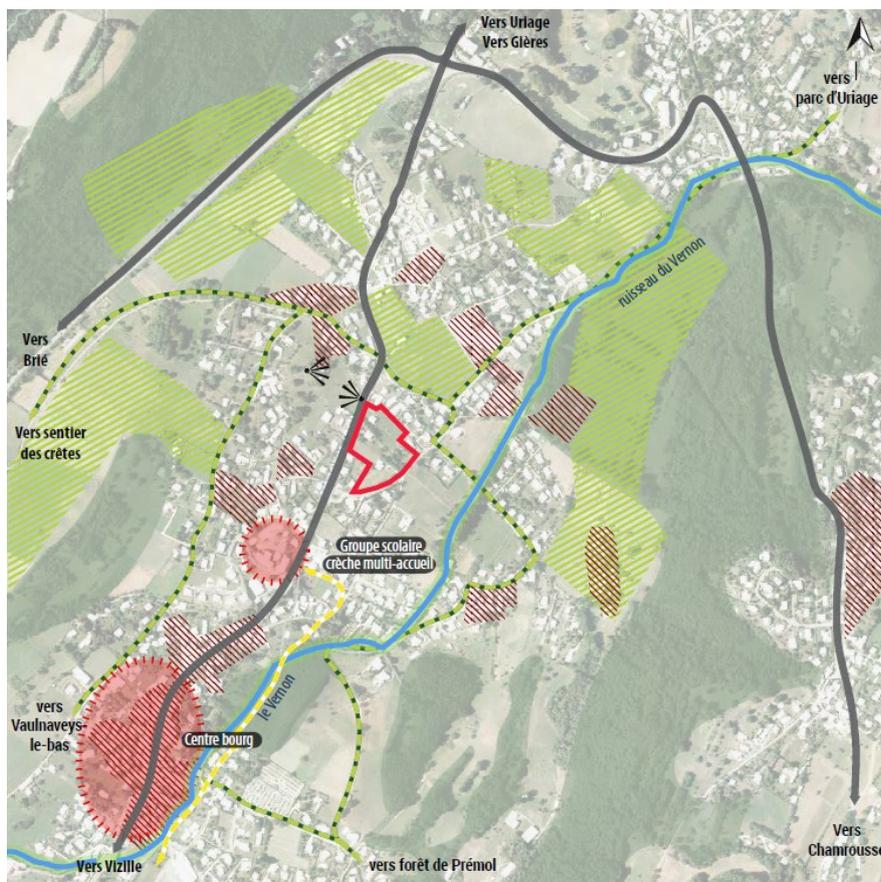


JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 84 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LES PERRIERES »

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en deuxième rang de l'avenue d'Uriage, le site « Les Perrières » malgré sa surface (environ 1,5 hectare) reste relativement confidentiel. Localisé à proximité immédiate des commerces et des équipements publics du centre-bourg (école, crèche, mairie, bibliothèque), le site s'insère dans un environnement déjà bâti sur la quasi-totalité de sa périphérie et jalonne le parcours piéton-cycles de « tour de village » et de la vallée des Vaulnaveys.

L'urbanisation de ce secteur offrant une capacité de l'ordre de 25 logements environ, permettra de conforter le centre-bourg et de concourir à réduire le déficit de la commune en matière d'habitat social en diversifiant l'offre en logements.



UN SECTEUR POSITIONNÉ
EN CONFORTEMENT DU CENTRE BOURG

- SECTEUR D'OAP
- POLE STRUCTURANT DU VILLAGE
- AXE VIAIRE STRUCTURANT

ENTOURÉ DE MOTIFS
PAYSAGERS RURAUX

- NOYAU BATI HISTORIQUE DE HAMEAU
- FERME / EXPLOITATION AGRICOLE

JALONNANT LA TRAME VERTE
ET BLEUE DE LA COMMUNE

- CONTINUITÉ PIÉTONNE EXISTANTE «TOUR DE VILLAGE»
- PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF
- COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE
- POINT DE VUE OUVERT
- ESPACE BOISÉ

Localisation du site « Les Perrières » à Vaulnaveys-le-Haut. Grenoble-Alpes Métropole

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maitriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (*notamment remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales*)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site à proximité du centre-bourg et des équipements permet de conforter la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP les Perrières sont cohérentes avec le PADD, notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères du site ou la mobilité apaisée :

- Garantir la perméabilité visuelle du site
- Composer le projet avec les motifs ruraux environnants
- Valoriser la structure paysagère et écologique du lieu
- Favoriser un cœur d'opération apaisé et la continuité des déplacements doux

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

En cohérence avec la localisation du site à l'entrée Nord du bourg, au sein de l'espace préférentiel de développement du SCoT et en face du secteur « Le Barginet - Les Perrères » également couvert par une OAP, l'urbanisation du site doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à son intégration dans le bourg et la seconde liée à son intégration paysagère. La réalisation d'une opération d'ensemble doit concourir à un aménagement d'ensemble cohérent permettant de réaliser de l'ordre de 25 logements environ et devant contribuer au rattrapage SRU visant à tendre vers 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, afin d'optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone à urbaniser indicée : AUD2, reprenant les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et en rendant possible la mixité des formes urbaines pour conforter le bourg</i> → <i>Ouverture de la zone par une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone</i> → <i>Servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux</i>
---	--

Complémentarités des dispositions réglementaires avec l'OAP

Garantir la perméabilité visuelle du site

Le site s'inscrit dans la trame paysagère de la vallée des Vaulnaveys, caractérisée par un cadre champêtre de pâturages, implantés en bordure de coteaux boisés et sillonnés par des ruisseaux de montagne. Le site est bordé par deux axes de circulation très différents qui offrent des percées visuelles et de nombreuses vues sur les éléments encore ruraux du site (potager, arbres fruitiers, activités d'élevage). Cette structure paysagère se caractérise également par une aération du tissu bâti. L'urbanisation du tènement aura un impact non négligeable sur le paysage. Sa bonne intégration est donc primordiale. Le projet devra :

- > Assurer une gradation des constructions entre l'avenue d'Uriage et le chemin des Perrières
- > Garantir la discontinuité des constructions pour maintenir des percées visuelles

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Les constructions les plus hautes se retrouveront prioritairement au niveau de la frange Ouest de l'opération, accompagnant la gradation vers une plus faible densité au niveau du chemin des Perrières → Les façades des bâtiments seront rythmées de façon discontinue afin de garantir des transparences visuelles depuis l'avenue d'Uriage vers le chemin des Perrières
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Pour laisser plus de souplesse et faire mûrir un projet d'aménagement d'ensemble plus précis, il a été décidé de ne pas figer les principes d'aménagement retenus par un schéma
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → La zone AUD2 reprend les règles de volumétrie et d'implantation de la zone UD2, qui permettent une variété de formes urbaines

Composer le projet avec les motifs ruraux environnants

Le site s'inscrit dans le carnet de paysage des « piémonts de Belledonne », caractérisé par un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures, délimités par des versants boisés sillonnés par des ruisseaux de montagne. Le terrain présente encore les traces d'une activité agricole résiduelle, peu à peu rattrapée par le développement pavillonnaire. En cohérence avec l'objectif visé, le projet devra :

- > **Maintenir le caractère rural des voies de desserte internes et du stationnement**
- > **Préserver et renforcer la trame végétale**
- > **S'inspirer du bâti traditionnel environnant pour composer le nouveau**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>La ou les voies de desserte internes seront traitées comme des courées circulées (par leur largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic</i> → <i>Des espaces de stationnement arboré de type verger seront positionnés aux entrées du site. Celui en bordure de l'avenue d'Uriage devra permettre de créer une respiration végétale en front de rue et animer cette séquence de voie caractérisée par un alignement continu de clôtures. Cet aménagement devra aussi garantir la sécurité de la sortie sur la RD 524 et une bonne visibilité pour les automobilistes</i> → <i>En cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux anciens (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures). Les abords des constructions (passages, cours, entrées, espaces communs) apporteront, dans leur aménagement, une valeur ajoutée au projet, dans un objectif de transparence et de fluidité des espaces extérieurs</i>
Règlement <i>(écrit)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère prennent en compte l'environnement bâti existant (volumes complexes interdits, prise en compte de la pente dans l'orientation du bâti, pastiches interdits)</i> → <i>Le règlement précise que l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement devra être compatible avec l'OAP paysages et biodiversité</i>

Valoriser la structure paysagère et écologique du lieu

Un sens d'écoulement des eaux pluviales sur un axe de ruissellement naturel selon un axe Nord / Sud nécessite de trouver des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. L'aménagement du site s'attachera à prendre en compte la trame végétale existante, le sens d'écoulement des eaux pluviales (axe Nord/ Sud) et préserver un espace de respiration.

- > Aménager un espace de respiration au sein de l'opération
- > Gérer les eaux pluviales à la parcelle
- > Préserver la trame végétale

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → Afin d'offrir une respiration végétale au cœur de l'opération, une partie de l'espace de pâture sera préservé et reconverti en espace collectif → Des lisières seront aménagées au niveau des franges du secteur (aires de stationnement, végétalisation...), notamment celles qui mettent en relation les constructions les plus hautes avec le tissu pavillonnaire environnant → Un système alternatif d'aménagements paysagers (noues, fossés drainants...) permettra la rétention et le traitement « à la parcelle » des eaux pluviales → La trame végétale qui structure le site sera consolidée afin d'accompagner les cheminements actifs → Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé)
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → Des marges de recul différentes selon la profondeur d'implantation des constructions permettent de maintenir des cœurs d'îlots « verts » → En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées → Le règlement précise que les aménagement doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la réutilisation des eaux pluviales

Favoriser un cœur d'opération apaisé et la continuité des déplacements doux

Par son positionnement entre l'avenue d'Uriage et le chemin des Perrières, le site permet une connexion piétonne intéressante entre les chemins de randonnée, le secteur d'habitations du flanc Nord-Est de la commune, le groupe scolaire Jules-Bruant, la crèche multi-accueil et les équipements publics et commerciaux du bourg. L'aménagement du site devra :

- > **Prévoir des continuités modes doux**
- > **Aménager et sécuriser les accès**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Des continuités mode doux entre le chemin des Perrières et l'avenue d'Uriage en direction des équipements publics, des commerces et de l'arrêt de transport en commun « Les Guichards » sont à constituer autour de possibilités de traversées piétonnes à travers le site.</i> → <i>Les accès créés pour les véhicules feront l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de collecte des ordures ménagères). Les aménagements seront conçus en concertation avec les services publics concernés.</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Pour laisser plus de souplesse et mûrir un projet d'aménagement d'ensemble plus précis, il a été décidé de ne pas figer les principes d'aménagement retenus par un schéma</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement indique que les accès doivent dans leur localisation et leur configuration, prendre en compte la topographie et la morphologie des lieux</i> → <i>Les aménagement dédiés à la collecte des déchets doivent être directement accessibles depuis le domaine public</i>

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maitriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site en « dent creuse » permet de conforter le village de Belmont et participe à l'orientation de priorisation de l'urbanisation à l'intérieur des espaces urbanisés. Les orientations suivantes sont donc cohérentes avec le PADD, à plusieurs titres : la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères et la mobilité apaisée :

- Construire l'interface entre cœur historique et constructions nouvelles
- Maintenir l'ambiance confidentielle et les motifs ruraux
- Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain
- Composer le projet avec le grand paysage

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

En cohérence avec sa localisation au cœur du village de Belmont, l'urbanisation du site doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à sa localisation dans le village de Belmont (en limite avec la structure historique) et la seconde liée à son intégration paysagère. La réalisation d'une opération d'ensemble doit concourir à un aménagement d'ensemble cohérent permettant de réaliser de l'ordre d'une quinzaine de logements environ et devant contribuer au rattrapage SRU pour tendre vers 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, afin d'optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement <i>(écrit et graphique)</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Classement en zone à urbaniser indiquée : AUD2, reprenant les règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et en rendant possible la mixité des formes urbaines pour conforter le village de Belmont</i> → <i>Ouverture de la zone par une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone</i> → <i>Servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 35% de logements locatifs sociaux</i>
---	--

Complémentarités des dispositions réglementaires avec l'OAP

Construire l'interface entre cœur historique et constructions nouvelles

Le site se situe à l'interface entre le bâti ancien du hameau implanté le long de la route du Vernon (ancien café, bâti agricole, chapelle...) et des constructions plus récentes desservies par des axes perpendiculaires aux chemins de Reteur ou des Fourneaux. Depuis la route du Vernon, des percées visuelles entre les constructions permettent d'apercevoir le site et les coteaux à l'arrière-plan. Le projet devra donc s'inscrire en continuité du village et devra :

- > **Varié les formes bâties en cohérence avec le bâti environnant**
- > **Garantir la discontinuité des constructions pour maintenir des percées visuelles**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>En cohérence avec le bâti environnant existant, les hauteurs bâties pourront être diversifiées et les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux environnants (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures ...)</i> → <i>L'implantation des nouvelles constructions devra préserver des transparences visuelles en proposant des façades rythmées de façon discontinue</i> → <i>Une attention particulière sera apportée à l'aménagement des abords des constructions (passages, cours, entrées, espaces communs), qui apporteront une valeur ajoutée au projet, dans un objectif de transparence et de fluidité des espaces extérieurs</i> → <i>Un espace collectif devra être aménagé au sein de l'opération. Conçu comme un lieu de rencontre et de loisirs, cet espace vert commun pourra être aménagé en jardin partagé ou en aire de jeux</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Pour laisser plus de souplesse et faire mûrir un projet d'aménagement d'ensemble plus précis, il a été décidé de ne pas figer les principes d'aménagement retenus par un schéma</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>La zone AUD2 reprend les règles de volumétrie et d'implantation de la zone UD2, qui permettent une variété de formes urbaines (volumes, implantations)</i>

Maintenir l'ambiance confidentielle et les motifs ruraux

Le site s'inscrit dans le carnet de paysage des « piémonts de Belledonne », caractérisé par un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures, délimités par des versants boisés sillonnés par des ruisseaux de montagne. Le terrain présente encore les traces d'une activité agricole résiduelle, peu à peu rattrapée par le développement pavillonnaire. En cohérence avec l'objectif visé, le projet devra :

- > **Aménager et sécuriser les conditions d'accès, de circulation et les déplacements piétons**
- > **Préserver l'ambiance rurale (trame végétale, murets)**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Un seul point d'accès permettra l'entrée et la sortie du site au niveau de la route du Vernon, au Nord du secteur de projet. Cet aménagement fera l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de collecte des ordures ménagères) et proposera une mutualisation des accès aux constructions nouvelles et existantes</i> → <i>La voie de desserte interne sera traitée comme une courée circulée (par la largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic</i> → <i>Les aménagements liés à l'accessibilité (tout mode) seront conçus en concertation avec les services publics concernés</i> → <i>Un espace de stationnement arboré de type verger sera positionné à l'entrée du site</i> → <i>Une lisière végétale pourra être mise en place le long des clôtures des maisons bordant le site afin d'atténuer leur impact visuel. Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé)</i> → <i>Les murs de soutènement en pierres maçonnées qui limitent le périmètre de projet et tiennent la route du Vernon, en particulier au niveau de l'embranchement avec le chemin de la Fontaine, représentent des motifs ruraux à préserver et valoriser en raison de leur intérêt patrimonial</i>
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement indique que les accès doivent dans leur localisation et leur configuration, prendre en compte la topographie et la morphologie des lieux</i> → <i>Les aménagements dédiés à la collecte des déchets doivent être directement accessibles depuis le domaine public</i>

Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain

Le profil du terrain présente une déclivité importante dans sa partie Est et plus faible dans sa partie Ouest, côté route du Vernon. Cette pente joue un rôle prépondérant dans la gestion des eaux pluviales (risque de ruissellement faible sur versant) à prendre en compte. L'aménagement du site s'attachera donc à :

- > Adapter le projet à la pente
- > Gérer les eaux pluviales à la parcelle

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → Le projet doit s'appuyer sur la topographie du site. L'intégration de ces caractéristiques topographiques dans l'aménagement du site et dans la conception des bâtiments ou de la voirie est impérative. Les constructions sont à intégrer dans la pente. Seules des adaptations mineures du terrain, paysagées ou par murets de faible hauteur formant des terrasses étagées ou des talus plantés sont permises. → La gestion des eaux pluviales et des risques de ruissellement sur versant sera définie en adéquation avec les données géotechniques du site et du bassin versant. Les aménagements paysagers intégreront des noues végétales et des bassins de rétention afin de favoriser le traitement en local et éviter l'engorgement des réseaux existants. Ils pourront être aménagés en espaces collectifs (ex : jardins partagés ou aire de jeu)
Règlement (écrit)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées → Le règlement précise que les aménagements doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la réutilisation des eaux pluviales → Le règlement indique que les accès doivent dans leur localisation et leur configuration, doivent prendre en compte la topographie et la morphologie des lieux

Composer le projet avec le grand paysage

Le secteur de projet offre des vues remarquables sur le paysage proche (plateau de Champagnier, vallon du Vernon, Uriage...) et le grand paysage (massifs du Vercors et de la Chartreuse). Le projet devra donc :

- > Veiller à la bonne intégration du projet dans le site
- > Valoriser les vues sur le grand paysage

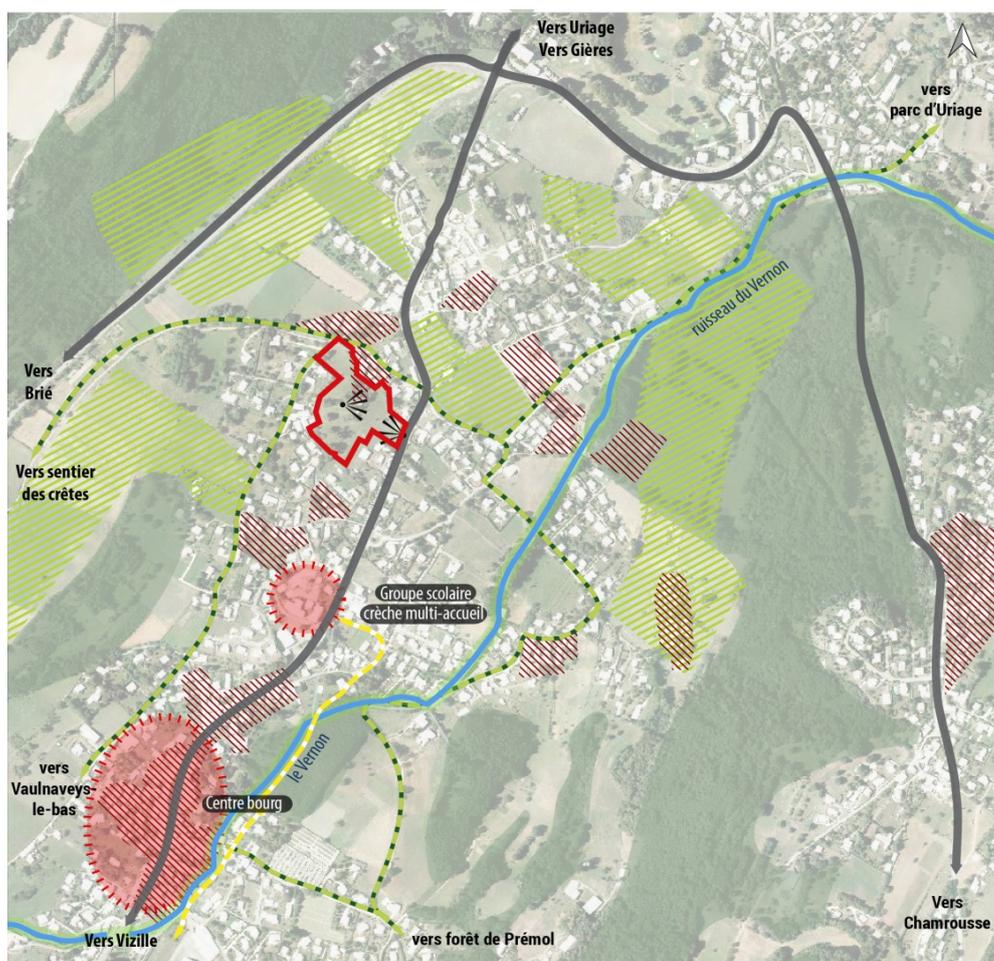
OAP	<i>Écrit</i>	→ Du fait d'une covisibilité forte du site avec le grand paysage, le projet devra à la fois s'intégrer harmonieusement au site (perméabilité entre le bâti, intégration à la pente, choix des matériaux, volume...) et valoriser les perspectives vers le grand paysage.
	<i>Graphique</i>	→ Pour laisser plus de souplesse et mûrir un projet d'aménagement d'ensemble plus précis, il a été décidé de ne pas figer les principes d'aménagement retenus par un schéma
Règlement (écrit et graphique)		→ Le règlement précise que l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement devra être compatible avec l'OAP paysage

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR L'OAP 86 ET LE RÉGLEMENT SUR LE SECTEUR DE PROJET « LE BARGINET - LES PERRERS »

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en bordure de l'avenue d'Uriage, axe structurant de la commune, le site « Le Barginet, les Perrers » (2,1 ha), possède une forte visibilité. Localisé à proximité immédiate des commerces et des équipements publics du village (école, crèche, mairie, bibliothèque), le site s'insère dans un environnement déjà bâti sur la quasi-totalité de sa périphérie et jalonne le parcours piéton-cycles de « tour de village » et de la vallée des Vaulnaveys.

L'urbanisation de ce secteur permettra de conforter le centre-bourg et de réduire le déficit de la commune en matière d'habitat social tout en apportant une offre de logements diversifiée.



- | | | |
|--|---|---|
| <p>UN SECTEUR POSITIONNÉ EN CONFORTEMENT DU CENTRE BOURG</p> <ul style="list-style-type: none"> □ SECTEUR D'OAP ⊛ POLE STRUCTURANT DU VILLAGE → AXE VIAIRE STRUCTURANT | <p>ENTOURÉ DE MOTIFS PAYSAGERS RURAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ▨ NOYAU BÂTI HISTORIQUE DE HAMEAU ▨ FERME / EXPLOITATION AGRICOLE | <p>JALONNANT LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE</p> <ul style="list-style-type: none"> — CONTINUITÉ PIÉTONNE EXISTANTE «TOUR DE VILLAGE» — PROJET DE CHEMINEMENT ACTIF — COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE ⊙ POINT DE VUE OUVERT ■ ESPACE BOISÉ |
|--|---|---|

Localisation du site « Les Barginets Les Perrers » à Vaulnaveys-le-Haut. Grenoble-Alpes Métropole

RAPPEL DU SCHÉMA DE L'OAP86 SUR LE SECTEUR « LE BARGINET – LES PERRERS »



ORGANISER LE PROJET AUTOUR DE LA TOPOGRAPHIE DU TERRAIN

- ***** LIGNE DE CRÊTE À SOULIGNER
- A POINT DE VUE OUVERT À PRÉSERVER
- ▨ BELVÈDÈRE / ESPACE VERT COMMUN À CRÉER
- ▨ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES DANS LA PENTE
- ▨ PRINCIPE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN PLAIN

COMPOSER AVEC LES MOTIFS PAYSAGERS RURAUX

- ▨ AIRE DE STATIONNEMENT AMÉNAGÉE SOUS VERGER D'ARBRES FRUITIERS
- ▨ MAISON EXISTANTE À CONSERVER
- ▨ VÉGÉTATION EXISTANTE À CONSERVER SI INTÉRÊT DÉMONTRÉ
- ▨ LISIÈRE À TRAITER

CONNECTER LE SITE AU CENTRE BOURG

- ▨ ENTRÉE DU SITE À MARQUER
- ▨ ITINÉRAIRES PIÉTONS-CYCLES À CRÉER
- ▨ ITINÉRAIRES PIÉTONS-CYCLES EXISTANTS
- ▨ PRINCIPE D'ACCÈS VÉHICULES À CRÉER
- ▨ ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN

INTÉGRER LA PRÉSENCE DE L'EAU

- ▨ AXE PRÉFÉRENTIEL D'ÉCOULEMENT D'EAUX PLUVIALES À PRENDRE EN COMPTE
- ▨ SOURCE ET SECTEUR DE RÉSURGENCE D'EAU À PRENDRE EN COMPTE
- ▨ PÉRIMÈTRE DE L'OAP

Les Guichards

JUSTIFICATION DE LA COHÉRENCE DE L'OAP AVEC LE PADD

Rappel des orientations du PADD

- Maîtriser le développement des villages bourgs et hameaux en favorisant en priorité l'urbanisation des espaces non bâtis à l'intérieur des espaces urbanisés existants ou en continuité immédiate de ceux-ci.
- Placer la richesse des paysages au cœur du projet métropolitain (notamment remettre en scène l'eau dans le territoire définir et traiter des seuils pérennes entre espaces urbanisés et non urbanisés et identifier et réinstaurer les structures paysagères patrimoniales)
- Créer les conditions d'une mobilité apaisée (notamment, favoriser une cohabitation apaisée des différents modes de transports, faciliter l'usage de la marche pour tous)

Le choix de ce site à proximité du centre bourg et des équipements permet le confortement de la centralité communale. Les orientations suivantes de l'OAP le Barginet - Les Perrers sont cohérentes avec le PADD notamment sur les thèmes de la maîtrise du développement, la mise en avant des caractéristiques paysagères du site ou la mobilité apaisée :

- Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain
- Composer le projet avec les motifs ruraux environnants
- Intégrer la présence de l'eau
- Veiller à la bonne accessibilité du site

JUSTIFICATION DE LA COMPLÉMENTARITÉ DU RÉGLEMENT AVEC L'OAP

Justification du choix de la zone et de sa délimitation

Ce site se caractérise avant tout par une topographie singulière car il est occupé en son centre par une butte arborée sur laquelle est adossé une maison ancienne. L'urbanisation de cette partie de la commune doit intégrer deux éléments fondamentaux : d'une part la densité liée à son intégration en bordure du bourg et la seconde liée à son intégration paysagère. L'optimisation du site doit donc répondre à certaines contraintes que seule une opération d'aménagement d'ensemble peut rendre possible. Afin de conforter le bourg, de proposer une mixité sociale, des formes urbaines variées et une insertion harmonieuse du projet, une capacité de l'ordre de 36 logements (dont au minimum 13 sociaux) est choisie.

- > **Il est nécessaire de prévoir une opération d'aménagement d'ensemble pour optimiser le potentiel foncier et réaliser les équipements internes nécessaires avec une constructibilité adaptée.**

Règlement (écrit et graphique)

- *Zonage en AUD2 qui reprend une partie des règles volumétriques de la zone UD2 afin de permettre une valorisation du potentiel affecté principalement au logement, dans des volumétries cohérentes avec l'environnement urbain et une mixité des formes urbaines. Cela permet d'inscrire pleinement le site dans la dynamique de confortement du bourg.*
- *Ouverture à l'urbanisation par une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone afin de garantir un aménagement cohérent.*

Complémentarités des dispositions du règlement avec l'OAP

Mettre en valeur la topographie naturelle du terrain

Le site est fortement marqué par une butte centrale arborée et bâtie qui sépare le tènement en deux parties. La ligne de crête qui traverse le site d'Est en Ouest constitue un élément physique fort et marquant dans le paysage de la commune, tant pour la perception dégagée que l'on en a depuis la route d'Uriage que pour les points de vues ouverts qu'elle offre sur le hameau, sur les coteaux boisés et sur la chaîne de Belledonne depuis son sommet. Le profil du terrain présente une déclivité moyenne dans sa partie Nord, côté chemin des Bargeonniers, et faible dans sa partie Sud, côté avenue d'Uriage. L'urbanisation de ce tènement aura un impact non négligeable sur le paysage. Sa bonne intégration est donc primordiale. Il a été décidé de :

- > Préserver et mettre en valeur la ligne de crête
- > Maintenir des vues vers et depuis le site
- > Promouvoir des formes urbaines variées en fonction de la topographie du site
- > Intégrer les caractéristiques topographiques dans l'aménagement du site et la conception des bâtiments

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La ligne de crête de la butte dominant le site est à préserver. Le sommet de la butte pourra être mis en valeur par un aménagement incitant les habitants aux rencontres et aux loisirs accueillant un espace vert commun et un belvédère. → La vue sur le bâtiment ancien est à préserver. Sa co-visibilité est à maintenir : les vues depuis la crête sur le paysage proche et lointain sont à préserver comme les vues depuis l'avenue d'Uriage et le chemin des Bargeonniers sur la crête. → Le projet doit s'appuyer sur la topographie « en butte » du terrain qui délimite deux secteurs distincts : <ul style="list-style-type: none"> · Une partie sud, accessible depuis la RD 524, permettant un développement urbain affirmé, dans laquelle les constructions seront positionnées sur la partie plane et/ou intégrées dans la pente du pied de versant avec une possibilité de hauteur plus importante sur la partie basse et plane. · Une partie nord qui contraint à une urbanisation plus mesurée, en raison de la pente du terrain et du calibrage actuel de la voirie, dans laquelle les constructions seront localisées à proximité de la voie de desserte et au plus près du chemin des Bargeonniers, afin de conserver une bonne visibilité depuis le chemin sur la ligne de crête. → L'intégration de ces caractéristiques topographiques dans l'aménagement du site et dans la conception des bâtiments est impérative. Les constructions sont à intégrer dans la pente. Seules des adaptations mineures du terrain, paysagées ou par murets de faible hauteur formant des terrasses étagées ou des talus plantés sont permises
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → Sur le schéma de l'OAP figurent de nombreux éléments topographiques <ul style="list-style-type: none"> · La ligne de crête à souligner · Les points de vue à préserver · Un belvédère /espace vert commune à créer · Le principe d'implantation des constructions dans la pente et celles en plaine
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → Le plan du patrimoine bâti, paysager et écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme préserve la ligne de crête. → Le zonage AUD2 permet une variété de formes urbaines.

Composer avec le projet avec les motifs ruraux environnants

Le site s'inscrit dans le carnet de paysage des « piémonts de Belledonne », caractérisé par un cadre champêtre composé d'un tissu bâti villageois entouré de vergers et de cultures, délimité par des versants boisés sillonnés par des ruisseaux de montagne. Le terrain est constitué de parcelles anciennement affectées à un usage agricole, bordées au Nord par des motifs architecturaux ruraux (granges, corps de ferme, bâtisses) caractéristiques du patrimoine vernaculaire de la commune. Il est accessible dans sa partie Nord par des ruelles étroites. En résumé les objectifs principaux sont :

- > **Maintenir le caractère rural des voies de desserte internes et du stationnement**
- > **S'inspirer du bâti traditionnel environnant pour composer le nouveau**
- > **Préserver et renforcer la trame végétale**

OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Les voies de desserte internes seront traitées comme des courées circulées (par leur largeur, la nature du revêtement de sol) favorisant le partage de l'espace entre usagers et contribuant à l'apaisement du trafic.</i> → <i>Un espace de stationnement arboré de type verger sera positionné à l'entrée du site en bordure de l'avenue d'Uriage pour créer une respiration végétale en front de rue et animer cette séquence de voie caractérisée par un alignement continu de clôtures. Cet aménagement paysager devra garantir la sécurité de la sortie sur la RD 524 et une bonne visibilité pour les automobilistes.</i> → <i>En cohérence avec les caractéristiques du bâti environnant, les volumétries construites pourront, dans leur composition, leur orientation et leur matérialité, s'inspirer des motifs ruraux anciens (enveloppes bâties simples et compactes, larges passées de toitures, pignons bardés de bois, etc.</i> → <i>Les abords des constructions (passages, cours, entrées, espaces communs) apporteront, dans leur aménagement, une valeur ajoutée au projet, dans un objectif de transparence et de fluidité des espaces extérieurs.</i> → <i>Une lisière végétale sera mise en place en limite Nord-Ouest, le long des clôtures des maisons bordant le site afin d'atténuer leur impact visuel.</i> → <i>Les arbres présents sur le site seront conservés si leur intérêt est démontré (ex : arbre fruitier en bonne santé)</i>
	Graphique	<p>→ <i>Sur le schéma de l'OAP figurent des motifs paysagers ruraux à maintenir ou conforter :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Une aire de stationnement positionnée en entrée sud du site (à proximité de l'avenue d'Uriage) qui sera aménagée sous verger d'arbres fruitiers.</i> · <i>La maison existante à conserver</i> · <i>La végétation existante à conserver si l'intérêt est démontré</i> · <i>La lisière à traiter sur deux endroits dans la partie nord du site ; l'un au contact du chemin des Bargeonniers et celui de la Tour et l'autre à l'arrière de 2 maisons neuves au nord-ouest du site.</i>
Règlement (écrit et graphique)		<p>→ <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques</i></p>

Intégrer la présence de l'eau

La localisation du site sur un axe de ruissellement naturel et la présence d'une source définissant un secteur de résurgence d'eau en limite sud-ouest du terrain, de surcroît située sur le point altimétrique le plus bas du terrain, nécessitent de trouver des capacités importantes d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Un soin particulier doit être apporté à cette thématique car les aménagements qui en découlent peuvent avoir un impact paysager important sur le site. A cette fin, il conviendra de :

- > **Affiner la gestion des eaux pluviales en fonction des données**
- > **Valoriser le traitement des eaux pluviales par des aménagements paysagers multifonctionnels**
- > **Préserver de toute construction le secteur de résurgence d'eau (source) présente sur le site**

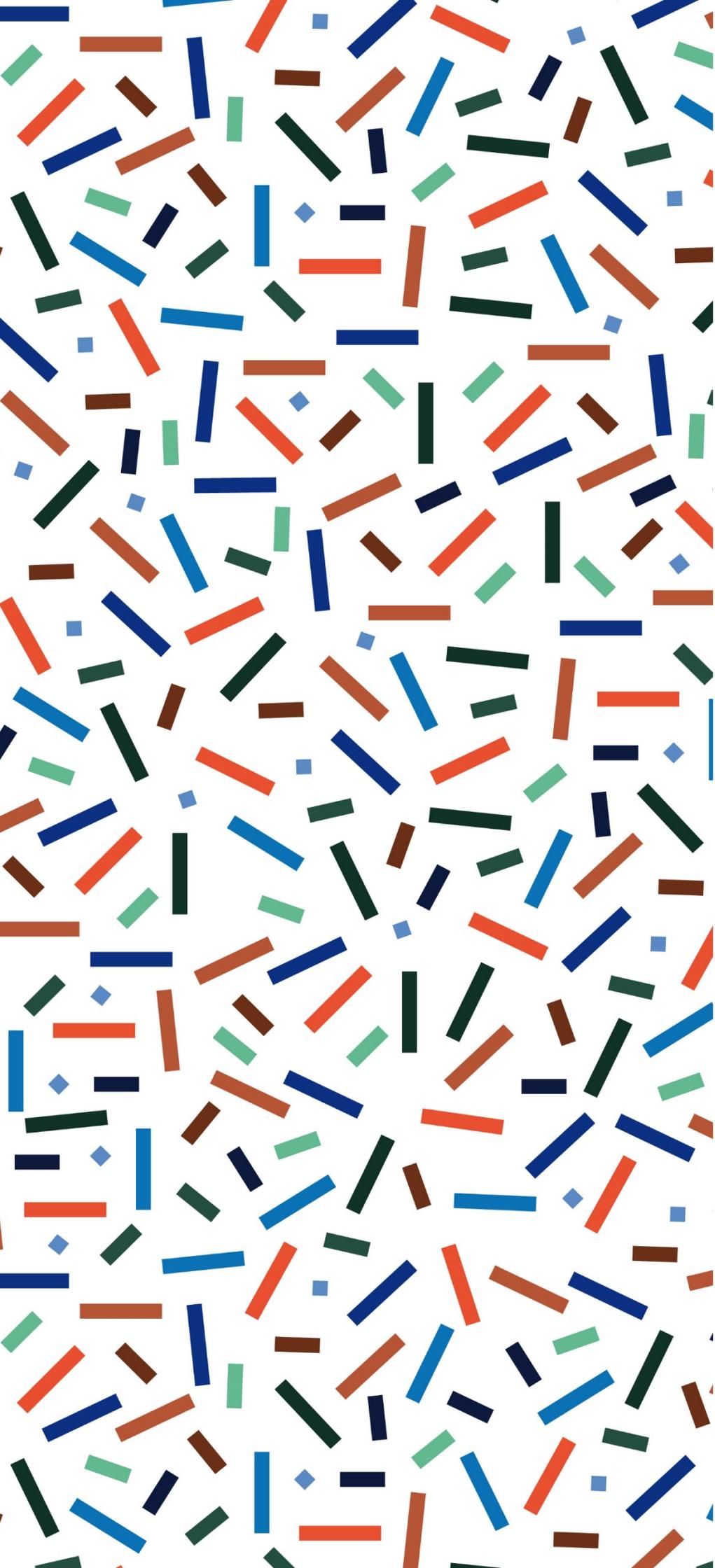
OAP	Écrit	<ul style="list-style-type: none"> → La gestion des eaux pluviales sera définie en adéquation avec les données topographiques et géotechniques du site et du bassin versant. Les aménagements paysagers intégreront des noues végétales et des bassins de rétention qui pourront être aménagés en jardins partagés ou en aires de jeux. → Le secteur de résurgence d'eau, en limite sud-ouest du site, devra rester libre de toute construction.
	Graphique	<ul style="list-style-type: none"> → L'intégration du bâti dans la pente participe au bon écoulement des eaux pluviales → Pour intégrer la présence de l'eau, le schéma de l'OAP indique 2 éléments essentiels à prendre en compte : <ul style="list-style-type: none"> · L'axe préférentiel d'écoulement des eaux pluviales · La source et le secteur de résurgence d'eau
Règlement (écrit et graphique)		<ul style="list-style-type: none"> → En complément, le règlement écrit dans la zone AUD2 prescrit 35 % de surfaces traitées en pleine terre et 50 % de surfaces traitées en surfaces végétalisées. → Le plan du patrimoine bâti paysager et écologique préserve un espace végétal important au niveau de la ligne de crête au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Veiller à la bonne accessibilité du site

Le site se trouve à moins de 400 mètres des écoles et de la crèche et à une centaine de mètres de l'arrêt de bus « les Guichards » desservi par la ligne Vizille/ Grenoble. En partie Sud, il est accessible aisément aux véhicules depuis la RD 524 (Avenue d'Uriage). Une bonne visibilité est toutefois à garantir au niveau du carrefour créé pour réduire sa dangerosité. En partie Nord, le site est desservi par des ruelles étroites, ce qui rend son accessibilité limitée. Par son positionnement entre l'avenue d'Uriage et le chemin des Bargeonniers, le site permet une connexion piétonne intéressante entre les chemins de randonnée, le secteur d'habitations du flanc Nord-Ouest de la commune, le groupe scolaire Jules-Bruant, la crèche multi-accueil et les équipements publics et commerciaux du bourg.

- > **Travailler sur les continuités modes doux.**
- > **Etre vigilant quant à l'aménagement des accès**

OAP	<i>Écrit</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Des continuités mode doux traversant le site permettront aux riverains de rejoindre l'école et le cœur de bourg et les sentiers de promenades de la vallée. Des continuités mode doux via le chemin des Bargeonniers et l'avenue d'Uriage en direction des équipements publics, des commerces et de l'arrêt de bus « Les Guichards » sont à constituer autour de possibilités de traversées piétonnes ouvertes au public à travers le site (chemin de crête, liaison entre partie Nord et partie Sud)</i> → <i>Les accès créés pour les véhicules feront l'objet d'une attention particulière (marquage, visibilité, positionnement des aires de collecte des ordures ménagères). Les aménagements seront conçus en concertation avec les services publics concernés</i>
	<i>Graphique</i>	<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le schéma de l'OAP indique les éléments qui permettent de connecter le site au centre bourg ainsi que des éléments de desserte interne qui favorisent l'usage des modes doux. Ainsi on retrouve dessinés</i> → <i>Les principes d'accès véhicules à créer, l'un au Sud de l'avenue d'Uriage et l'autre au Nord sur le chemin des Bargeonniers</i> → <i>L'entrée du site à marquer au Sud, en lien avec l'avenue d'Uriage</i> → <i>Les itinéraires piétons cycles à créer pour les usages internes au site et pour que les habitants puissent rejoindre les principaux itinéraires modes doux existants de la commune</i>
Règlement <i>(écrit et graphique)</i>		<ul style="list-style-type: none"> → <i>Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas de mesures spécifiques</i>



L'AGENCE
D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE



PLUI
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE
Le Forum
3 rue Malakoff
38 031 Grenoble cedex 01

lametro.fr

Identité : www.studioplay.fr